

Bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2020

Bijlage 14. PPS-overeenkomst

Tussen:

1 het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, voor wie de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, of zijn gemachtigde optreedt, waarvan het kabinet gevestigd is in [***adres],

hierna de Vlaamse Regering te noemen,

en

2 het Garantiefonds, vertegenwoordigd door de Vlaamse minister, bevoegd voor wonen, of zijn gemachtigde, waarvan de kantoren gevestigd zijn in [plaats***],

hierna het Garantiefonds te noemen,

en

3 de [***- naam van de lokale huisvestingsinstantie], waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in [***-adres], ingeschreven in het [***-register der burgerlijke vennootschappen/onder het nummer ***-nummer] van [***-plaats], vertegenwoordigd door [***-naam] in de hoedanigheid van [*** - titel/hoedanigheid],

hierna de LHI te noemen,
die enerzijds optreedt in haar hoedanigheid van opstalgever, en anderzijds in haar hoedanigheid van erfpachtnemer,

en

4 de [*** - aard en benaming vennootschap], waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is in [*** - adres], ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, vertegenwoordigd door [*** - naam], in de hoedanigheid van [*** - hoedanigheid], en door [*** - naam], in de hoedanigheid van [*** - hoedanigheid], overeenkomstig [*** - verwijzing naar vertegenwoordigingsbevoegdheid], die enerzijds optreedt in haar hoedanigheid van opstalhouder, en anderzijds in haar hoedanigheid van erfpachtgever,

hierna de private partner te noemen;

De bovenvermelde instanties en organisaties zijn hierna gezamenlijk de partijen te noemen;

Gelet op de wet van 24 december 1993 betreffende de overheidsopdrachten en sommige opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 januari 1996 betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten en de concessies voor openbare werken;

Gelet op het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende publiek-private samenwerking;

Gelet op het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2020, inzonderheid op artikel 5.7, laatste lid,

Gezien de volgende overwegingen:
[aan te vullen met gegevens eigen aan het dossier***]

wordt overeengekomen wat volgt:

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- PPS: publiek-private samenwerking tussen vier partijen, namelijk de Vlaamse Regering, het Garantiefonds, de LHI en de private partner;
- opstalrechtovereenkomst: de overeenkomst waarbij de private partner een opstalrecht verkrijgt van de LHI op de percelen waarop de private partner de opdracht zal uitvoeren;
- erfpachtovereenkomst: de overeenkomst, waarbij de LHI een erfpacht verkrijgt van de private partner op de percelen nadat de sociale wooninfrastructuur aangebracht is, zoals bepaald in de opdracht;
- opdracht: het door de private partner geheel op eigen risico uitvoeren van de aan hem gegunde overheidsopdracht voor het ontwerpen, financieren, bouwen, onderhouden en uitbaten van [***aantal van betrokken locatie] sociale huurwoningen, overeenkomstig de voorwaarden, bepaald in het bijzonder bestek (bijlage 1), de opstalovereenkomst en de erfpachtovereenkomst;
- stuurgroep: het overlegorgaan, bedoeld in artikel I, 6, dat bestaat uit afgevaardigden van de partijen en dat belast is met de bespreking en de voortgangscontrole van de realisatie van de wederzijdse verbintenissen in de samenwerkingsovereenkomst (hoofdstuk I), de opstalovereenkomst (hoofdstuk II) en de erfpachtovereenkomst (hoofdstuk III);
- sociale huurwoongelegenheden: een woongelegenheden die als hoofdverblijfplaats wordt verhuurd of onderverhuurd door een LHI-gemeente onder het sociale huurstelsel;
- bestek: het bestek dat opgenomen is als bijlage 1 bij deze overeenkomst, met inbegrip van de aankondiging. Het bestek bevat het administratief bestek en het technisch bestek;
- locatie: project op een welbepaalde plaats in een welbepaalde stad binnen een perceel;
- overeenkomst: deze overeenkomst en haar bijlagen.

HOOFDSTUK 1. - De samenwerking tussen de partijen

Artikel I.1. Voorwerp

Partijen verbinden er zich ten opzichte van elkaar toe om, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst, samen te werken om het de private partner mogelijk te maken de opdracht te realiseren en tot verdere exploitatie te komen overeenkomstig de erfpachtovereenkomst.

Artikel I.2. Verbintenissen van de PRIVATE PARTNER

De private partner erkent dat deze overeenkomst wordt gesloten voor de realisatie en de exploitatie van de opdracht, de erfpachtovereenkomst en de opstalovereenkomst. De private partner verbindt zich er derhalve toe deze

realisatie en uitbating uit te voeren overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

De private partner verbindt er zich toe:

- met de LHI te overleggen om de wederzijdse belangen bij de realisatie en de exploitatie van de opdracht op een optimale wijze te vrijwaren;
- de nodige initiatieven te ondernemen om de gestelde uitvoeringstermijn na te leven en geen meerkosten te doen ontstaan voor de realisatie van de opdracht;
- alle initiatieven voor te stellen die de goede uitvoering van deze overeenkomst bevorderen.

De private partner zal bij de uitvoering van deze overeenkomst de deskundigheid, financiële waarborgen, materiële middelen en technische uitrusting, bepaald in de documenten die opgenomen zijn als bijlage 2, eerbiedigen, leveren en waarborgen.

Bovendien verbindt de private partner er zich toe te allen tijde de belangen van de LHI in acht te nemen en te eerbiedigen.

Artikel I.3. Verbintenissen van de LHI-GEMEENTE

De LHI verbindt er zich in het algemeen toe om alle middelen aan te wenden (middelenverbintenis) en zo veel mogelijk haar steun te verlenen aan de private partner voor de verwezenlijking van de opdracht, overeenkomstig de bepalingen van deze overeenkomst.

De LHI verbindt zich ertoe om alle door haar vergaarde knowhow over de opdracht ter beschikking te stellen van de private partner.

Op voorwaarde dat de private partner niet in gebreke is of blijft zijn materiële verbintenissen die voortvloeien uit deze overeenkomst stipt en integraal uit te voeren, onthoudt de LHI zich gedurende de duur van deze overeenkomst, van ieder initiatief of iedere samenwerking met een derde dat of die extra werkzaamheden of lasten genereert betreffende de gesloten opstalovereenkomst, de erfpachtovereenkomst of deze overeenkomst.

Artikel I.4. Verbintenissen van De Vlaamse Regering en het garantiefonds

De Vlaamse Regering geeft definitief toestemming tot uitvoering van de projecten aan de private partner als de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen binnen de achttien maanden, te rekenen vanaf de gunning van de opdracht, wordt verleend aan de private partner. Als de private partner de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een specifieke locatie, die het voorwerp uitmaakt van de opdracht, niet kan voorleggen binnen de voormelde termijn, wordt de opdracht voor deze specifieke locatie, op voorwaarde van de vaststelling van het in gebreke blijven, bepaald in artikel 20, §2 AAV (1), van rechtswege beëindigd.

Als de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen voor een specifieke locatie verleend wordt op voorwaarde van essentiële wijzigingen aan het ontwerp, heeft de Vlaamse Regering het recht om de overeenkomst voor deze specifieke locatie te verbreken.

De Vlaamse Regering kan echter, mits een eventuele aanpassing van de erfpachtcanon, beslissen om de nodige aanpassingen aan het ontwerp door te voeren om gevolg te geven aan de essentiële voorwaarden, opgelegd bij de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, voorzover de aanpassingen niet tot gevolg hebben dat de nettobouwkosten voor de locatie

hoger worden dan 80 % van de maximale bouwkosten van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (C-2001).

Zelfs in geval van toepassing van de bepalingen in artikel III.7.2, verbindt het Garantiefonds zich ertoe om maandelijks financieel tegemoet te komen in de door de LHI te betalen erfpachtcanon aan de private partner.

De financiële tegemoetkoming van het Garantiefonds bestaat overeenkomstig artikel 5.12 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2020 uit: (i) een verhuursubsidie, als het verschil tussen de basishuurprijs en de reële huurprijs; (ii) een eventuele tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo, als het verschil tussen de erfpachtcanon en de basishuurprijs; (iii) een forfaitaire tegemoetkoming voor leegstand (3%) en wanbetalingen (2%) (2).

Artikel I.5. Duur

De rechten en verbintenissen van de partijen worden vastgelegd in het geheel van de bepalingen van hoofdstuk I tot en met hoofdstuk IV. Ze lopen pas af bij de beëindiging van de laatste overeenkomst, die deel uitmaakt van deze overeenkomst, namelijk de opstalovereenkomst, tenzij de overeenkomst voortijdig wordt beëindigd met toepassing van artikel IV.1.

De overeenkomst treedt in werking op de datum van de ondertekening ervan.

Artikel I.6. Stuurgroep

Met het oog op de realisatie en de exploitatie van de opdracht in onderling overleg en in nauwe samenwerking, komen de partijen overeen om voor de duur van deze overeenkomst een stuurgroep samen te stellen.

De stuurgroep heeft als doel het overleg tussen de partijen te structureren en de samenwerking te optimaliseren. De partijen bepalen onderling wie als afgevaardigde van elke partij in de stuurgroep aanwezig zal zijn. De stuurgroep bestaat uit een even aantal leden.

Op de eerste vergadering van de stuurgroep zullen de afgevaardigden een reglement van interne werking opstellen en onder meer bepalen wat de taken zijn van de stuurgroep.

Elke partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van deze overeenkomst een of meer van zijn afgevaardigden binnen de stuurgroep vervangen, mits dergelijke vervanging voorafgaandelijk aan de andere partij wordt betekend met een aangetekende brief.

Behalve in geval van overmacht zal elke partij op iedere vergadering van de stuurgroep vertegenwoordigd zijn door haar afgevaardigden die gemachtigd zijn om elke partij te verbinden.

De stuurgroep vergadert ten minste eenmaal per [*** - termijn] en telkens als een van de leden daarom verzoekt met een aangetekende brief die gericht is aan de andere leden.

Artikel I.7. Recht tot aankoop van de sociale huurder

Overeenkomstig artikel 4.48, §4, derde lid, laatste zin, van de Vlaamse Codex Wonen van 2020 beschikt de zittende huurder over een recht tot aankoop met betrekking tot de door hem gehuurde woning.

Deze bepaling is niet van toepassing zolang de private partner eigenaar is van het gebouw.

HOOFDSTUK II. - Opstalrechtovereenkomst

Artikel II.1. Voorwerp van de overeenkomst

De LHI, die optreedt in haar hoedanigheid van opstalgever, verleent hierbij aan de private partner, die optreedt als opstalhouder, en die een zakelijk recht van opstal aanvaardt op het volgende onroerend goed, eigendom van de opstalgever: een perceel, gelegen ingekadastreerd onder afdeling..., sectie., nr. ..., met een oppervlakte van.....volgens het opmetingsplan vandat aan deze overeenkomst is gehecht en dat er integrerend deel van uitmaakt [gegevens in te vullen door notaris] (Bijlage nr.).

Het opstalrecht wordt exclusief toegekend aan de opstalhouder voor het gehele goed.

Dit recht van opstal wordt beheerst door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal voorzover hierna van deze bepalingen niet werd afgeweken. De private partner geniet niet de rechten die vermeld zijn in artikelen 5 en 6 van de voormelde wet.

De partijen verklaren de voorwaarden van dit recht van opstal als volgt te hebben vastgelegd.

Artikel II.2. Oorsprong en titel van eigendom

De in artikel II.1 vermelde goederen behoren in eigendom toe of werden ter beschikking gesteld [schrappen wat niet past] aan de opstalgever ingevolge [***akte][door notaris verder aan te vullen]

De opstalgever is op grond van deze titel gerechtigd een recht van opstal te vestigen op het onroerend goed.

Artikel II.3. Toestand

De hierboven vermelde goederen worden in opstal gegeven in de staat en in de ligging waarin ze zich thans bevinden met de voordelige en nadelige, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende, actieve en passieve erfdiensbaarheden die op de goederen rusten.

De opstalhouder heeft met betrekking tot het voorgaande het recht de ene in zijn voordeel te doen gelden en zich tegen de andere te verzetten, maar alleen op zijn kosten, lasten en risico, zonder tussenkomst van de opstalgever en zonder verhaal tegen de opstalgever en zonder dat dit beding aan wie ook meer rechten zal kunnen verstrekken dan die welke gegrond zijn op rechtmatige titels of de wet.

De opstalhouder zal, met uitdrukkelijke goedkeuring van de opstalgever, enkel de erfdiensbaarheden kunnen vestigen die nodig zijn voor de realisatie van de in artikel II.6 bepaalde bestemming. Die erfdiensbaarheden zullen alleen gelden zolang het recht van opstal tussen de opstalgever en de opstalhouder geldt.

De opstalhouder aanvaardt het opstalrecht zonder waarborg van de oppervlakte. Het verschil in oppervlakte zal ten voordele of ten nadele van de opstalhouder zijn, ook al bedraagt dat meer dan 1/20.

De goederen die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaken worden vrij van alle lasten en hypotheken van alle aard in opstal gegeven[***indien lasten/hypotheken: hier vermelden].

Artikel II.4. Duur

Het opstalrecht wordt toegekend voor een periode van dertig jaar. Deze termijn begint te lopen met ingang van de datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Deze overeenkomst kan ten minste zes maanden voor het verstrijken van de dertigjarige termijn worden verlengd zonder dat daarbij de wettelijk toegestane maximumtermijn mag worden overschreden. De verlenging gebeurt bij onderlinge toestemming van de partijen na een besluit in die zin van hun bevoegde organen. Deze overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd.

Als de overeenkomst niet wordt verlengd, dan vervalt het recht van opstal bij afloop van de hierboven vermelde termijn van rechtswege en zonder enige opzegging.

Artikel II.5. Opstalvergoeding

Als tegenprestatie voor het verlenen van het opstalrecht door de opstalgever op vermelde onroerend goed, ter uitsluiting van de door de opstalhouder opgerichte constructies, komen de partijen overeen dat de opstalhouder aan de opstalgever een opstalvergoeding zal betalen van 50 euro per m² grond tijdens de duur van de opstalovereenkomst, namelijk in beginsel dertig jaar. Per jaar wordt 50/30 euro per m² betaald, op de zetel van de opstalgever en uiterlijk op 15 januari van elk jaar.

Op alle bedragen die niet op hun vervaldag zijn betaald, zal de opstalhouder aan de opstalgever, vanaf deze vervaldag en tot de dag van betaling, een nalatigheidsintrest overeenkomstig artikel 15 van het koninklijk besluit van 26 september 1996 verschuldigd zijn zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. De opstalgever heeft het recht in geval van niet-betaling op de vervaldag om de verbreking van het opstalrecht en de schadevergoeding te vorderen na voorafgaande ingebrekestelling en de mogelijkheid tot regularisatie gedurende minstens vijftien dagen.

Artikel II.6. Omvang van het opstalrecht en bestemming

De opstalhouder is verplicht om op het perceel grond, voorwerp van dit recht van opstal, gebouwen op te richten om een project van sociale huurwoningbouw via de PPS-formule te realiseren, zoals vastgesteld bij boek 5, deel 1, titel 2, van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2020.

De sociale huurwoningen moeten worden gebouwd volgens een door de Vlaamse overheid goedgekeurd bouwprogramma en volgens het prestatiebestek ABSW 2003 en overeenkomstig de door de private partner ingediende en geselecteerde offerte (Bijlage 4).

Het is de opstalhouder verboden om andere gebouwen en aanhorigheden op te richten dan die welke opgenomen zijn in de hierboven vermelde bestekken, het bouwprogramma en de offerte. Het is de opstalhouder tevens verboden om de door hem of voor hem verwezenlijkte opstallen tijdens de duur van de opstal of bij afloop van de opstal geheel of gedeeltelijk te verbouwen, te slopen of te verwijderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Tijdens de gehele duur van het recht van opstal moet de hierboven vermelde bestemming behouden blijven behalve bij schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Alle gebouwen, werken en beplantingen, alsook alles wat daaraan verbonden is door incorporatie of bestemming, die door de opstalhouder opgericht zijn of zullen worden op de grond, behoren de opstalhouder toe voor de gehele duur van de opstal.

Bij het beëindigen van het opstalrecht mag de opstalhouder de grond niet in zijn oorspronkelijke staat herstellen.

Artikel II.7. Rechten en plichten van de opstalgever

II.7.1 Terbeschikkingstelling

De opstalgever stelt het terrein na het verlijden van de notariële akte ter beschikking van de opstalnemer.

II.7.2 Afstand van recht

De opstalgever verklaart afstand te doen ten voordele van de opstalhouder van het recht van natrekking dat hij bij toepassing van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek heeft op de gebouwen, bouwwerken en beplantingen die op de in opstal gegeven gronden worden opgericht, voor de gehele duur van de opstalperiode.

II.7.3 Vrijwaring

De opstalgever vrijwaart de opstalhouder voor elke rechtsstoornis of uitwinning door derden met betrekking tot de in artikel II.1 vermelde goederen.

Artikel II.8. Rechten en plichten van de opstalhouder

II.8.1. Uit te voeren werkzaamheden

De opstalhouder is verplicht om nieuwe gebouwen, bouwwerken en beplantingen op te richten en uit te voeren op of aan de in opstal gegeven goederen. Hij moet daarbij de bestemming, zoals vermeld in artikel II.6, strikt respecteren. De geplande werkzaamheden moeten worden uitgevoerd overeenkomstig een door de Vlaamse overheid goedgekeurd bestek en in overeenstemming met de door de private partner weerhouden offerte.

De opstalhouder heeft op zijn kosten voor de aanvang van de hierboven vermelde werkzaamheden een definitieve omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen. Voorzover er andere vergunningen noodzakelijk zijn voor de bouw en de uitbating van de sociale huurwoningen, moeten die vergunningen tevens op de kosten van de opstalhouder zijn verkregen.

De opstalhouder verplicht zich ertoe om binnen de in het bestek bepaalde termijn de werken ter beschikking te stellen van de aanbestedende overheid en de opstalgever.

II.8.2 Stedenbouw

De opstalgever verklaart dat voor het goed dat hierbij in opstal wordt gegeven, geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden of geen stedenbouwkundig attest is uitgereikt waaruit

blijkt dat een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen verkregen zou kunnen worden, en dat het bijgevolg niet zeker is dat op het goed kan worden gebouwd of dat er op het goed een vaste of verplaatsbare inrichting kan worden aangebracht die voor bewoning kan worden gebruikt.

De opstalhouder zal geen enkel gebouw, noch vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning gebruikt zou kunnen worden, op het hierbij in opstal gegeven goed mogen oprichten zonder omgevingsvergunning. Hij kan die vergunning aanvragen zonder tussenkomst van of verhaal tegen de opstalgever.

In het algemeen zal de opstalhouder, in het geval hij op het goed bouwt, herbouwt, verbouwt, sloopt of de functie ervan wijzigt, of als hij het goed eventueel onteigent of onderwerpt aan een rooilijnplan, zich moeten onderwerpen aan alle bestaande en toekomstige reglementen en voorschriften die de bevoegde overheden hebben vastgesteld of nog zullen vaststellen, zonder tussenkomst van of verhaal tegen de opstalgever.

De aandacht van de partijen wordt erop gevestigd dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning van toepassing zijn op de huidige opstal.

Om te voldoen aan de vereisten, vermeld in artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, verklaren de partijen dat (aan te vullen) ...

Daarnaast is artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de omgevingsvergunningsplicht voor stedenbouwkundige handelingen regelt, van toepassing.

II.8.3 Erkenning en registratie van aannemers

Als de opstalhouder zelf de werkzaamheden geheel of gedeeltelijk uitvoert, moet hij voldoen aan de bepalingen van de wetgeving betreffende de erkenning en de registratie van aannemers van werkzaamheden, die gelden op de datum van de opdracht. Als de opstalhouder voor de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de werkzaamheden in om het even welk stadium een beroep doet op aannemers of onderaannemers, moeten die laatste eveneens aan deze bepalingen voldoen.

II.8.4 Hypotheken en andere zakelijke rechten

De opstalhouder mag noch de opstal zelf, noch de in opstal gegeven goederen, vermeld in artikel II.1, noch de gebouwen en opstallen die door hemzelf of voor hem worden opgericht, vervreemden, er hypotheken en andere zakelijke rechten en zekerheden of erfdiensbaarheden op vestigen of er daden van beschikking over stellen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opstalgever.

Het vestigen van een zakelijk recht, zekerheden of een erfdiensbaarheid mag de duur van het opstalrecht in ieder geval niet overschrijden. De opstalhouder zal de bepalingen en de voorwaarden van de huidige overeenkomst moeten opleggen aan zijn rechtsopvolger.

Tenzij het anders overeengekomen is, moet de opstalhouder op zijn kosten bij het einde van het opstalrecht zorgen voor eventuele doorhalingen van bestaande inschrijvingen tot vestiging van zekerheden.

II.8.5 Hoofdelijkheid en verhuring

De verplichtingen, aangegaan door de opstalhouder, zijn hoofdelijk en ondeelbaar tussen zijn rechthebbenden of rechtsopvolgers uit welke hoofde ook.

Het is de opstalhouder niet toegestaan om zijn rechten of een gedeelte ervan in huur te geven of te laten onderverhuren zonder de voorafgaande uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de opstalgever.

II.8.6 Verzekering

Gedurende de volledige duur van het contract moet de opstalhouder, de door hem eventueel op te richten gebouwen verzekeren tegen brand en andere risico's. De opstalhouder moet op zijn kosten de verzekeringspolissen onderschrijven om zijn aansprakelijkheid als bouwheer en die van de aannemers te verzekeren, zowel tijdens als na de werkzaamheden. Tevens moet hij de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemers en architecten verzekeren.

Voor de opstalhouder de werkzaamheden aanvat, bezorgt hij de opstalgever een gelijkvormig afschrift van de polissen die een clause moeten bevatten waarbij de verzekeringsmaatschappijen zich ertoe verbinden de opstalgever van elke schorsing of verbreking van de polissen kennis te geven.

Bovenvermelde polissen moeten een clause bevatten waarbij alle schadeloosstellingen in hoofde van de borgens rechtstreeks tot het patrimonium van de opstalhouder of van de benadeelde derde behoren, vanaf het ogenblik waarop ze door de verzekeraar verschuldigd zijn.

Artikel II.9. Onderhoud en herstellingen

Met behoud van de toepassing van artikel II.7.3 is de opstalhouder ertoe gehouden de in artikel II.1 vermelde goederen, evenals alle door hemzelf of voor hemzelf verwezenlijkte of aangebrachte opstallen van welke aard ook te onderhouden op zijn kosten. Het onderhoud van de opstalhouder bestaat uit alle onderhouds- en herstellingswerkzaamheden, zowel de kleine als de grote onderhoudswerkzaamheden en herstellingen van de in opstal gegeven grond en van woongelegenheden die opgericht worden. De opstalhouder zal tevens alle onderhoudswerkzaamheden uitvoeren, zoals opgenomen in het postinterventiedossier van het bouwterrein.

De opstalgever kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor hinder, schade, afwijkingen, toevallige onderbrekingen, enzovoort, wat de oorzaak ook is, die zich aan de in opstal gegeven goederen zouden kunnen voordoen.

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen, zoals onder meer water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, telefax en internet, zijn ten laste van de opstalhouder.

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen of uitbreidingen van de in opstal gegeven goederen, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of milieuvoorschriften, zijn ten laste van de opstalhouder.

Artikel II.10. Belastingen en heffingen

Alle belastingen, en in het algemeen welke heffingen ook, op de op te richten gebouwen, inclusief de belasting over de toegevoegde waarde, alsmede de onroerende voorheffing op het onbebouwde perceel, worden betaald door de opstalhouder.

Artikel II.11. Onteigening

In geval van onteigening, geheel of gedeeltelijk, zal de opstalhouder geen enkel verhaal hebben tegenover de grondeigenaar. De opstalhouder zal zijn rechten enkel kunnen laten gelden tegenover de onteigenende overheid van wie hij geen enkele vergoeding zal kunnen eisen die afgetrokken zou kunnen worden van het bedrag van de vergoeding die toekomt aan de grondeigenaar.

De grondeigenaar verbindt er zich toe de opstalhouder onmiddellijk op de hoogte te brengen als een onteigeningsprocedure tegen hem zou worden ingesteld en de opstalhouder inzake te roepen.

Artikel II.12. Bodem

De opstalgever waarborgt dat er sinds 1 januari 1993 geen inrichting of activiteit, opgenomen in de lijst, bedoeld in artikel 3, §1, van het Bodemsaneringsdecreet, gevestigd was of uitgevoerd werd.

De opstalgever verbindt er zich toe een bodemattest van OVAM te verkrijgen, dat de overdracht van de grond toestaat in de zin van de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995, voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding en de beëindiging van de opstal.

Dit bodemattest zal als bijlage 5 bij deze overeenkomst worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken.

De kosten die verband houden met het verkrijgen van het bodemattest worden door de opstalgever gedragen.

Als het oriënterend bodemonderzoek dat uitgevoerd moet worden door de opstalgever naar aanleiding van het aangaan of de beëindiging van deze overeenkomst, uitwijst dat de bodemsaneringsnormen, bepaald in het Bodemsaneringsdecreet, werden overschreden, zal een bodemsanering door de opstalgever worden uitgevoerd op zijn kosten, conform het Bodemsaneringsdecreet, behalve als de opstalgever het bewijs levert dat de bodemverontreiniging niet door hem veroorzaakt is en de opstalgever dus niet saneringsplichtig is.

Artikel II.13. Beëindiging van rechtswege

Als de omgevingsvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen voor de bouw van de in deze overeenkomst bedoelde sociale woongelegenheden niet zijn verkregen binnen achttien maanden na de gunning, dan wordt de overeenkomst geacht van rechtswege te zijn beëindigd.

In dat geval wordt de reeds betaalde opstalvergoeding zonder intresten terugbetaald aan de opstalhouder.

Artikel II.14. Voortijdige beëindiging

De opstalovereenkomst kan niet voortijdig worden beëindigd, behoudens artikel IV.1.

Artikel II.15. Natrekking en einde opstalvergoeding

Behoudens vervulling van andersluidende voorwaarden in de overeenkomst, zullen alle opstallen, opgericht door de opstalhouder op het onroerend goed bij het verstrijken van het opstalrecht, ingevolge de wet in eigendom overgaan op de opstalgever zonder dat er een opstalvergoeding is verschuldigd.

HOOFDSTUK III. - Erfpachtovereenkomst

Artikel III.1. Voorwerp van de overeenkomst

De private partner geeft op de op te richten sociale huurwoningen, zoals bepaald in artikel I.2 in zijn hoedanigheid van erfpachtgever bij deze overeenkomst en overeenkomstig de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht en overeenkomstig de hierna vermelde voorwaarden die als een geheel beschouwd en geïnterpreteerd moeten worden, aan de LHI, die optreedt in haar hoedanigheid van erfpachtnemer, en die verklaart te aanvaarden, een recht van erfpacht.

Een exacte kadastrale omschrijving van de goederen zal als bijakte aan deze overeenkomst worden gehecht op het ogenblik van de voorlopige oplevering van deze onroerende goederen. De voorgeschreven goederen zullen afgebeeld staan in gele kleur/gearceerd/omlijnd op het plan, als Bijlage. Na akkoord van de partijen zal het plan als een bijakte bij deze overeenkomst worden gevoegd en moet het beschouwd worden als integraal deel van deze overeenkomst..

Deze overeenkomst wordt door het Belgisch recht beheerst, en in het bijzonder door de bepalingen van de wet van 10 januari 1824 over de erfpacht, voorzover daarvan niet werd afgeweken door deze overeenkomst.

Artikel III.2. Toestand

Betreffende de toestand van de gebouwen die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaken, wordt bij de aanvang van de erfpacht door de erfpachtgever kennisgegeven van de voorlopige oplevering van de sociale huurwoningen aan de erfpachtnemer.

Bij het einde van de erfpacht wordt door de beide partijen op gedeelde kosten een vergelijkende plaatsbeschrijving opgemaakt.

Artikel III.3. Duur en opschortende voorwaarde

Het recht van erfpacht wordt toegestaan voor een termijn van zevenentwintig jaar, die aanvang neemt op de datum van de voorlopige oplevering van de oprichting van de sociale huurwoningen door de erfpachtgever, zoals bepaald in artikel III.2 hiervoor.

De erfpachtovereenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat de private partner de sociale huurwoningen voorlopig oplevert.

De private partner zal binnen twee weken na de voorlopige oplevering de LHI en de Vlaamse Regering op de hoogte brengen van het in vervulling gaan van de opschortende voorwaarde.

Als de opschortende voorwaarde niet vervuld is binnen de in het bestek bepaalde datum van voorlopige oplevering, kan de LHI met een aangetekende brief aan de private partner meedelen dat ze afziet van de overeenkomst, zonder dat er enige vergoeding verschuldigd is.

Bij afloop van deze termijn zal het recht van erfpacht zonder enige vooropzegging, van rechtswege en zonder recht op hernieuwing een einde nemen.

Artikel III.4. Erfpachtcanon

De erfpacht wordt toegestaan op voorwaarde van een door de erfpachtnemer te betalen maandelijkse erfpachtcanon, die voorlopig is bepaald bij de gunning (E₁)

en definitief wordt vastgelegd bij de voorlopige oplevering (E_2). De totale erfpachtcanon die de erfpachtnemer door middel van de maandelijkse canonbetalingen gedurende 27 jaar terugbetaalt aan de erfpachtgever, vertegenwoordigt de totale aannemingsprijs van het ontwerpen, het bouwen, het financieren, het uitbaten en onderhouden van de sociale huurwoningen.

De vaste erfpachtcanon E_2 wordt per locatie definitief vastgesteld op het tijdstip van de voorlopige oplevering van de sociale woningen van een welbepaalde locatie en dit op basis van een rente IRS-27 jaar geldig op dat moment. De erfpachtgever heeft daartoe in zijn offerte een referentierentevoet i_1 bepalen op basis waarvan hij de erfpachtcanon E_1 heeft bepaald.

De referentierentevoet i_1 bestaat uit 2 delen, met name de IRS-27 jaar (IRS_{27}) van 20 maart 2007 en de marge i_m : $i_1 = IRS_{27} + i_m$.

De IRS-27 jaar wordt afgeleid uit de IRS rentevoeten die gepubliceerd worden op het Internet, <http://www.gottex.com>. De IRS-27 jaar wordt door lineaire interpolatie afgeleid uit de laagste vermelde waarde van de IRS-20 in EUR, fixing 11:15 en de laagste vermelde waarde van de IRS-30 in EUR, fixing 11:15, volgens de volgende formule:

$$IRS_{27} = (3 \cdot IRS_{20} + 7 \cdot IRS_{30}) / 10$$

De IRS-27 jaar voor de bepaling van i_1 is die van 20 maart 2007. De bepaling van i_1 gebeurt dus uitsluitend door de opgave van de marge i_m in de offerte.

De effectief verschuldigde erfpachtcanon E_2 gedurende 27 jaar te betalen wordt bepaald door de volgende formule:

$$\frac{E_2}{E_1} = 0,75 \cdot \frac{i_2(1+i_2)^{27}}{i_1(1+i_1)^{27}} \cdot \frac{(1+i_1)^{27} - 1}{(1+i_2)^{27} - 1} + 0,25$$

In deze formule is:

- E_1 de jaarlijkse erfpachtcanon opgegeven in de goedgekeurde offerte, rekening houdend met de rentevoet i_1
- E_2 de jaarlijkse erfpachtcanon die 27 jaar lang (in maandelijkse schijven) betaald zal worden
- I_1 de IRS-27 jaar (IRS_{27}), uitgedrukt als een decimaal getal (bv. 0,05015), van 20 maart 2007, fixing 11:15, verhoogd of verlaagd met de marge i_m opgegeven in de goedgekeurde offerte:

$$I_1 = IRS_{27, 20 \text{ maart } 2007} + i_m$$

- I_2 de IRS-27 jaar, uitgedrukt als een decimaal getal, op datum van de voorlopige oplevering van de woningen, fixing 11:15, verhoogd of verlaagd met de marge opgegeven in de goedgekeurde offerte:

$$I_2 = IRS_{27, v \text{ opl}} + i_m$$

De erfpachtcanon is betaalbaar in maandelijkse schijven op de rekening van de erfpachtgever bij de [.....] Bank op rekeningnummer [.....].

De erfpachtcanon die op de vervaldag niet wordt betaald, zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een interest opbrengen overeenkomstig artikel 15 van het koninklijk besluit van 26 september 1996 vanaf de vervaldag tot de betaling, met behoud van alle andere rechten en vorderingen van de eigenaar.

De canon is integraal verschuldigd, zelfs als de sociale huurwoningen niet volledig bezet zouden zijn of in geval van genotsderving om welke reden ook, behoudens opzet of grove nalatigheid van de erfpachtgever.

Artikel III.5. Bestemming

Het in erfpacht gegeven goed zal dienen tot de uitbating van sociale huurwoningen.

De erfpachtgever verbindt er zich toe om, overeenkomstig de voorwaarden van de overeenkomst, ervoor te zorgen dat de sociale huurwoningen op ieder ogenblik tijdens de duur van de erfpacht blijven voldoen aan de prestatiecriteria, vastgelegd in het prestatiebestek ABSW 2003, voorzover dat technisch mogelijk is binnen het bestaande architecturaal concept.

De erfpachtgever verleent hierbij het recht aan de erfpachtnemer om hiertoe alle nodige aanpassingswerkzaamheden, die de erfpachtnemer nuttig acht, te laten uitvoeren, waarvan de laatstgenoemde de kosten draagt. De erfpachtgever moet de uit te voeren werkzaamheden voorafgaandelijk goedkeuren, maar kan zijn toestemming enkel om gemotiveerde en redelijke redenen weigeren.

Artikel III.6. Rechten en plichten van de erfpachtgever

III.6.1 Terbeschikkingstelling van de opgerichte bouwwerken

De erfpachtgever verklaart dat de gebouwen opgericht zijn met de nodige vergunningen en conform een door de Vlaamse overheid goedgekeurd bouwprogramma en volgens het prestatiebestek ABSW 2003.

De gebouwen zijn voorzien van installaties voor water, verwarming, eventueel liften, telefonie, kabeltelevisie, elektriciteit. De erfpachtgever draagt in verband met deze installaties alle kosten, met inbegrip van onderhoud, herstellingen en vervanging, over aan de erfpachtnemer, met uitzondering van het groot onderhoud.

Vanaf het aangaan van de erfpachtovereenkomst verbindt de erfpachtgever er zich toe de in artikel III.1 vermelde goederen ter beschikking te stellen aan de erfpachtnemer.

De erfpachtgever verbindt er zich toe gedurende de hele duur van de erfpacht het ongestoord en uitsluitend genot van de in artikel III.1 vermelde goederen te verschaffen.

III.6.2. Overdracht - Hypotheken en andere zakelijke zekerheden

De erfpachtgever beschikt niet over de mogelijkheid om het met erfpacht bezwaarde goed of zijn zakelijk recht over te dragen aan derden.

De erfpachtgever mag noch op de erfpacht zelf, noch op de gebouwen, waarop de erfpacht betrekking heeft, hypotheken en andere zakelijke zekerheden of erfdienstbaarheden vestigen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de erfpachtnemer.

Het vestigen van een zakelijke zekerheid of erfdienstbaarheid mag de duur van de erfpacht in ieder geval niet overschrijden.

Tenzij het anders overeengekomen is, moet de erfpachtgever op zijn kosten bij het einde van het erfpachtrecht zorgen voor eventuele doorhalingen van bestaande inschrijvingen op vestiging van zekerheden.

Artikel III.7. Rechten en plichten van de erfpachtnemer

III.7.1 Gebruiks- en genotsrechten

De erfpachtnemer verbindt er zich toe het in erfpacht gegeven goed te gebruiken overeenkomstig zijn bestemming.

De erfpachtnemer mag elke wijziging, verbetering of aanpassing aan het in erfpacht gegeven goed aanbrengen mits de erfpachtgever daartoe voorafgaandelijk toestemming verleent.

III.7.2 Overdracht - hypotheek -inpandgeving

De erfpachtnemer heeft het recht zijn zakelijk recht op de in erfpacht gegeven goederen, vermeld in artikel III.1, geheel of gedeeltelijk over te dragen. De erfpachtnemer mag zijn zakelijk recht hypothekeren of in pand geven, geheel of gedeeltelijk verhuren, zonder uitdrukkelijke toestemming van de erfpachtgever. De erfpachtnemer brengt de erfpachtgever hiervan op de hoogte.

Het vestigen van een overdracht, zekerheden of erfdienstbaarheid mag de duur van de erfpachtovereenkomst niet overschrijden.

Ter naleving van de verbintenissen die in hoofde van de erfpachtnemer voortvloeien uit de erfpachtovereenkomst, geeft de erfpachtnemer of zijn rechtsopvolger zijn vorderingen en rechten, die hij bezit of zal bezitten ten aanzien van het Garantiefonds in pand. Bijgevolg kan de erfpachtgever rechtstreeks betalingen ontvangen die toekomen aan de erfpachtnemer, ten bedrage van alle niet-betaalde schuldvorderingen die de erfpachtgever heeft ten aanzien van de erfpachtnemer.

De erfpachtgever verbindt er zich evenwel toe van deze inpandgeving geen gebruik te maken, noch terzake enige kennisgeving te doen aan het Garantiefonds, zodra en zolang de erfpachtnemer de schuldvorderingen van de erfpachtgever betaalt voor alle door de erfpachtgever aan de erfpachtnemer in erfpacht gegeven sociale huurwoningen.

Artikel III.8. Onderhoud en herstellingen

De erfpachtnemer zorgt, op zijn kosten, voor de uitvoering van de kleine herstellingswerkzaamheden en het gewoon onderhoud overeenkomstig artikelen 1754 tot 1756 van het Burgerlijk Wetboek(3).

Onder kleine herstellingswerkzaamheden en het gewoon onderhoud wordt verstaan: het onderhoud van de verwarmings-, elektriciteits- en gasinstallaties, van de sanitaire installaties, van de kranen en aflopen en afwateringen, van de ramen, deuren en vensters aan de binnenkant, van de schoorsteenmantels, van de muur- en vloerbekleding, van de tuin, namelijk door dode of vernielde bomen op zijn kosten te vervangen door andere van dezelfde soort, bomen, struiken en hagen regelmatig te onderhouden en te snoeien, door de grasperken regelmatig te onderhouden, voorts het onmiddellijk vervangen van gebroken of gebarsten ruiten door ruiten van dezelfde kwaliteit, het ruimen van putten, het herstellen van rolluiken, jaloezieën, zonneblinden en het hang- en sluitwerk van deuren en ramen, het reinigen van de ruiten; het dagelijkse onderhoud van de gemene delen, het verwijderen van het zwerfvuil en eventueel het opruimen van het

huisvuilnislokaal, de controle van telefonie en kabeltelevisie, alsmede de herstellingen die niet bij het groot onderhoud en herstellingen vermeld zijn.

De kosten voor aansluiting, abonnementen en gebruik van nutsvoorzieningen, zoals water, gas, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, telefax, internet, en het onderhoud van de meters zijn ten laste van de erfpachtneer.

De grote onderhoudswerkzaamheden en herstellingen vallen ten laste van de erfpachtgever. Hieronder wordt verstaan:

- alle grote werkzaamheden die nodig zijn om de woningen in stand te houden en te laten blijven voldoen aan het prestatiebestek ABSW 2003;
- structureel onderhoud van de woningen, gericht op het functioneren op langere termijn, preventief en curatief onderhoud van de constructie;
- groot onderhoud van de installaties (gehele of gedeeltelijke vervanging / aanpassing) die horen bij het gebouw en die door de private partner zijn aangebracht;
- herstellingen die noodzakelijk zijn geworden door ouderdom, voorzover ze niet voortvloeien uit een abnormaal gebruik of gebrek aan klein onderhoud;
- wettelijk voorgeschreven keuringen en controles van installaties voor elektriciteit, water, verwarming, gas, liften en klimaatregelingsinstallaties;
- de schilder- en opsmukwerkzaamheden van de gemene delen (inkom, kelders en gangen).

Alle kosten die voortvloeien uit verbouwingen of uitbreidingen van de in erfpacht gegeven goederen, alsook de kosten die het gevolg zijn van de uitvoering van wettelijke, administratieve of andere voorschriften inzake hygiëne, openbare gezondheid, veiligheid, arbeidsveiligheid of milieuvoorschriften, zijn ten laste van de erfpachtgever.

Als de erfpachtneer respectievelijk de erfpachtgever in gebreke blijft de verplichtingen die aan hem in dit artikel opgelegd zijn, na te leven, zal de erfpachtgever respectievelijk de erfpachtneer het recht hebben, nadat een ingebrekestelling met een aangetekende brief gedurende een maand zonder gevolg is gebleven, de nodige werkzaamheden te laten uitvoeren en de door hem opgelopen kosten van de in gebreke geblevene terug te vorderen, met behoud van de andere rechtsmiddelen waarvan nog zou kunnen worden gebruikgemaakt.

Als de erfpachtgever de verplichtingen « groot onderhoud en herstellingen » niet nakomt dan worden na in gebrekestelling de kosten, met inbegrip van gebeurlijke nalatigheidsintresten en gebruiksderving, in mindering gebracht van de komende erfpachtbetalingen. Voor het overige blijven alle andere rechtsmiddelen tot invorderen van de kosten voorbehouden aan de erfpachtneer.

Artikel III.9. Beheersvergoeding

De erfpachtgever stort een beheersvergoeding van 650 euro per jaar en per woonegelegenheid aan de erfpachtneer.

De beheersvergoeding omvat de volgende elementen:

- de huuradministratie;
- dekking van de huurschade;
- compensatie voor de onroerende voorheffing.

De beheersvergoeding wordt jaarlijks aangepast met 2,5% gedurende de volledige duurtijd van de erfpachtovereenkomst.

De erfpachtgever verbindt er zich toe de beheersvergoeding jaarlijks, telkens op 1 december, te betalen op rekeningnummer [***invullen].

Als de beheersvergoeding niet op de vervaldag is betaald, zal de erfpachtgever aan de erfpachtnemer, vanaf deze vervaldag tot aan de dag van de betaling, een nalatigheidsintrest, overeenkomstig artikel 15 van het koninklijk besluit van 26 september 1996, verschuldigd zijn zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

Artikel III.10. Aansprakelijkheid en verzekeringen na de bouwperiode

Vanaf de voorlopige oplevering en tijdens de hele duur van huidige overeenkomst verbindt de erfpachtnemer zich ertoe de aan hem contractueel overgedragen gebouwen verzekerd te houden tegen brand en andere risico's, zoals burgerlijke aansprakelijkheid gebouw, glasbreuk, storm, hagel, sneeuw- en ijsbreuk, waterschade, elektriciteit, ontploffing, blikseminslag, burenhinder.

Op eerste aanvraag van de erfpachtgever zal de erfpachtnemer het bestaan van de verzekeringen en de regelmatige betaling van de premies bewijzen.

De erfpachtnemer en de erfpachtgever zullen in hun verzekeringsovereenkomsten bedingen dat de verzekeraar afstand van verhaal doet ten opzichte van de erfpachtgever respectievelijk de erfpachtnemer.

Artikel III.11. Belastingen, heffingen en lasten

De erfpachtnemer zal, ter kwijting van de erfpachtgever, alle belastingen, bijdragen, heffingen en lasten, van welke aard ook, die heden het goed of de handelsuitbating van de erfpachtnemer belasten of die in de toekomst zullen worden opgelegd, dragen. Ook de onroerende voorheffing op het bebouwde perceel en de opcentiemen ten voordele van de provincies, agglomeraties, gemeentefederaties en de daarvan deel uitmakende gemeenten, zijn ten laste van de erfpachtnemer. Lasten en toebehoren, zoals verwarming, aansluiting en verbruik van water, gas en elektriciteit, vallen ten laste van de erfpachtnemer.

Artikel III.12. Bodem

De erfpachtgever verklaart met betrekking tot het in erfpacht gegeven goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de erfpachtnemer of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperking of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen. De erfpachtgever verklaart verantwoordelijk te zijn voor de juistheid van voorgaande verklaring.

De erfpachtgever verklaart dat de erfpachtnemer voor het sluiten van de overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, uitgereikt door OVAM op [.....] overeenkomstig artikel 36, §1, van het Bodemsaneringsdecreet.

Dit bodemattest bepaalt : "[.....]"

Als een nieuw bodemattest moet worden aangevraagd bij het aangaan van de erfpachtovereenkomst, dan verbindt de erfpachtgever er zich toe een bodemattest van OVAM te verkrijgen, dat de overdracht van de grond toestaat in de zin van de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995, voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van de erfpachtovereenkomst.

Dit bodemattest zal als bijlage bij deze overeenkomst worden gevoegd en er integraal deel van uitmaken.

De kosten die verband houden met het verkrijgen van het bodemattest worden door de erfpachtgever gedragen.

Als het oriënterend bodemonderzoek, dat overeenkomstig het Bodemsaneringsdecreet werd uitgevoerd door de erfpachtgever, aanwijst dat de bodemsaneringsnormen, bepaald in het Bodemsaneringsdecreet, werden overschreden, zal een bodemsanering door de erfpachtgever op zijn kosten worden uitgevoerd conform het Bodemsaneringsdecreet, behalve als de erfpachtgever het bewijs levert dat de bodemverontreiniging niet door hem veroorzaakt is. In dat geval is de erfpachtgever niet saneringsplichtig.

De erfpachtnemer verbindt er zich toe op zijn kosten bij de beëindiging van deze erfpachtovereenkomst een bodemattest van OVAM te verkrijgen, dat de overdracht van de grond toestaat in de zin van de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995, voorafgaandelijk aan de beëindiging van de erfpachtovereenkomst. Hij brengt de erfpachtgever hiervan op de hoogte.

Artikel III.13. Onteigening

In geval van onteigening zal de erfpachtnemer geen vergoeding van de erfpachtgever kunnen vorderen. De erfpachtnemer zal zijn rechten enkel tegenover de onteigenende overheid mogen doen gelden.

De erfpachtnemer (als grondeigenaar) verbindt er zich toe de erfpachtgever onmiddellijk op de hoogte te brengen als een onteigeningsprocedure tegen hem zou worden ingesteld en de erfpachtgever inzake te roepen.

Artikel III.14. Voortijdige beëindiging

De erfpachtovereenkomst kan niet voortijdig worden opgezegd, behoudens artikel IV.1.

Artikel III.15. Verlies van het geheel of van een gedeelte van de in erfpacht gegeven goederen

Als voor het verstrijken van de erfpachttermijn het in erfpacht gegeven gebouw geheel of gedeeltelijk (4) vernietigd is, en de erfpachtgever weigert om het op zijn kosten te herstellen, zal de erfpachtovereenkomst beëindigd kunnen worden door de erfpachtnemer.

De erfpachtgever wordt geacht te hebben geweigerd als hij binnen dertig kalenderdagen na ontvangst van het verzoek van de erfpachtnemer niet kennis geeft van zijn voornemen om het gebouw op zijn kosten weer in goede staat te brengen, binnen een na gemeen overleg vast te stellen termijn rekening houdend met de omvang van het werk.

In het geval van beëindiging heeft de erfpachtgever recht op een vergoeding overeenstemmend met een deel van de kostprijs, uitgedrukt door een breuk, van de door hem uitgevoerde werkzaamheden. De noemer van bedoelde breuk is gelijk aan de duur van de erfpacht.

De teller van de breuk is gelijk aan het positieve verschil tussen de noemer en het aantal volle jaren die verlopen zijn tussen de datum van aanvang van de erfpacht en die waarop de erfpachtnemer er een einde aan heeft gemaakt. Naar gelang van het geval wordt de aldus verkregen vergoeding verhoogd met een van de volgende bedragen:

1° een bedrag dat gelijk is aan tweemaal de jaarlijkse erfpachtcanon ten laste van de erfpachtnemer, zoals die voor het laatste jaar van de werkelijke exploitatie werd vastgesteld;
2° een bedrag dat gelijk is aan de erfpachtcanon, betaald door de erfpachtnemer voor de laatste twee jaar van de erfpacht.

Deze verhoging wordt tot het passende bedrag teruggebracht als de erfpachtnemer aan de erfpacht een einde maakt minder dan twee jaar voor de afloop ervan.

Artikel III.16. Einde van de erfpacht

Op het einde van de erfpacht beschikt de erfpachtnemer over een optie tot aankoop van het in artikel III.1 vermelde goed. Die optie kan worden gelicht tegen een restwaarde van het in artikel III.1 vermelde goed die gelijk is aan 5000 euro per sociaal appartement en 7000 euro per sociale woning. De erfpachtnemer moet de optie lichten met een aangetekende brief die gericht is aan de erfpachtgever binnen drie maanden voor het verstrijken van de termijn van de erfpachtovereenkomst.

Als de optie tijdig wordt gelicht, dan wordt de volle eigendom van het in artikel II.1 vermelde goed overgedragen aan de erfpachtnemer. In dat geval betaalt de erfpachtnemer de erfpachtgever onverwijld.

Als de erfpachtnemer niet gebruikmaakt van zijn optie tot aankoop binnen de daartoe bepaalde termijn van drie maanden voor het verstrijken van de erfpachtovereenkomst, is de erfpachtnemer gerechtigd de erfpachtgever uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de erfpachtovereenkomst alsnog met een aangetekende brief te verzoeken om een huurovereenkomst te sluiten betreffende het in artikel III.1 vermelde goed.

In dat geval zullen de partijen een huurovereenkomst aangaan voor de nog resterende looptijd van de opstalovereenkomst.

Bij het lichten van de optie om het in artikel III.1. vermelde goed te huren, zal de verschuldigde huurprijs per maand tussen de partijen worden overeengekomen, met dien verstande dat de huurprijs per maand nooit meer kan bedragen dan de maandelijkse erfpachtcanon, bepaald in artikel III.4, exclusief de kapitaallasten en intrestlasten. Bij gebrek aan overeenstemming tussen de partijen wordt de huurprijs per maand vastgesteld door een door beide partijen aangewezen deskundige, met dien verstande dat de huurprijs per maand nooit meer kan bedragen dan de maandelijkse erfpachtcanon, bepaald in artikel III.4, exclusief de kapitaallasten en intrestlasten. Het oordeel van de deskundige bindt de partijen definitief voor de bepaalde huurprijs per maand.

Als de optie tot aankoop én de optie tot huur niet of niet tijdig worden gelicht, dan blijft de eigendom bij de erfpachtgever en is hij vrij te verkopen aan wie hij wil.

Het is de erfpachtnemer in elk geval ten strengste verboden dit gebouw af te breken of weg te nemen.

HOOFDSTUK IV. - Overige bepalingen

Artikel IV.1. Middelen van optreden in geval van wanprestatie

Als een van de partijen een in deze overeenkomst opgenomen essentiële verbintenis niet nakomt, dan zal de andere partij de eerste partij met een

aangetekende brief met ontvangstmelding hiervoor in gebreke stellen en aanmanen om deze verbintenis na te leven.

Binnen vijftien werkdagen na ontvangst van de ingebrekestelling kan de in gebreke gestelde partij voorstellen formuleren om de tekortkoming te verhelpen en kan hij die voorstellen ter goedkeuring aan de overige partijen voorleggen. Die voorstellen kunnen geen afbreuk doen aan de materiële verplichtingen van de eerste partij.

Als de voorstellen van de eerste partij ontoereikend zijn om aan de tekortkoming te voldoen, of als de eerste partij zestig kalenderdagen na ontvangst van de voormelde ingebrekestelling nog steeds in gebreke is om haar verbintenissen na te leven, dan is de andere partij gerechtigd, met behoud van de andere rechten die ze aan deze overeenkomst ontleent en met behoud van de toepassing van artikel 20 AAV, om ten laste van de in gebreke blijvende partij een schadevergoeding te eisen, en kan ze eveneens de Vlaamse regering inlichten.

In elk geval is de LHI-gemeente geen erfpachtcanon verschuldigd voor de periode waarin ze het werk of de leveringen niet kan gebruiken ten gevolge van de tekortkoming van de private partner.

Met instemming van de Vlaamse regering zijn de partijen gerechtigd om deze overeenkomst eenzijdig en vroegtijdig te beëindigen, door middel van het eenvoudig verzenden van een aangetekende brief met ontvangstmelding en zonder gehouden te zijn tot het eerbiedigen van enige opzegtermijn of tot betaling van enige schadevergoeding, in de volgende omstandigheden:

- als een van de partijen het faillissement aanvraagt of failliet wordt verklaard of in vereffening wordt gesteld of dat aanvraagt;
- als een van de partijen een gerechtelijk akkoord aanvraagt of een gerechtelijk akkoord verkrijgt (LHI is een burgerlijke vennootschap, bepalingen inzake gerechtelijk akkoord en faillissement zijn niet op haar van toepassing);
- als een van de partijen de erkenningen of toestemmingen, noodzakelijk voor de uitvoering van de in de overeenkomst, de erfpachtovereenkomst of de opstalovereenkomst vermelde verbintenissen definitief en onherroepelijk verliest.

Het Garantiefonds kan overeenkomstig de door de Vlaamse regering bepaalde voorwaarden de overeenkomst overnemen van de in gebreke blijvende partij. Het Garantiefonds brengt de overige partijen daarvan onverwijld op de hoogte.

Als de LHI-gemeente ingevolge een rechterlijke uitspraak of administratiefrechtelijke beslissing, om welke reden ook, ertoe gedwongen zou worden een einde te stellen aan deze overeenkomst, dan vervalt deze overeenkomst van rechtswege.

Artikel IV.2. Overdracht

De private partner is niet gerechtigd om deze overeenkomst en de eruit voortvloeiende rechten en verplichtingen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de LHI-gemeente, die gerechtigd is haar toestemming te weigeren op gemotiveerde wijze. De kosten, inclusief de fiscale gevolgen, die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit deze overdracht, zijn ten laste van de private partner. Deze mogelijkheid tot overdracht geldt niet voor de erfpachtovereenkomst.

Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt evenwel niet verstaan, een fusie of splitsing en een overdracht of inbreng van een algemeenheid van bedrijfstak.

Tussen de partijen wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat in geval van overdracht de rechthebbenden en alle eventuele latere eigenaars, zich ertoe verbinden om deze overeenkomst te eerbiedigen en na te leven in al haar bepalingen.

Artikel IV.3. Deelbaarheid clausules

De nietigheid van een bepaling in deze overeenkomst zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van deze overeenkomst of van de overeenkomst zelf met zich meebrengen. De partijen zullen zich, in voorkomend geval, inspannen om de nietige bepaling te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijksoortig resultaat.

Evenzo zullen de partijen te goeder trouw onderhandelen om een voor iedere partij aanvaardbare oplossing te vinden als zich een situatie of omstandigheid zou voordoen die niet is bepaald in deze overeenkomst maar die gevolgen heeft ten aanzien van de uitvoering ervan.

Artikel IV.4. Wijzigingen

Deze overeenkomst kan gewijzigd worden, met uitdrukkelijke toestemming van de vier partijen. De aangebrachte wijzigingen worden in een addendum bij deze overeenkomst gevoegd. De kosten die gepaard gaan met deze wijzigingen worden overeenkomstig artikel IV.7 gedragen.

Artikel IV.5. Enige overeenkomst

Deze overeenkomst, met inbegrip van de bijlagen erbij, bevat de enige en volledige overeenkomst tussen partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen voor de verwezenlijking van de opdracht op de datum van ondertekening. Ze zal tot voordeel strekken van en verbindend zijn voor de partijen.

Artikel IV.6. Authentieke akte

De partijen die ervan op de hoogte zijn dat ze zonder extra kosten een andere notaris mogen kiezen, hebben voor het opstellen van de authentieke akte respectievelijk de volgende personen als notaris aangesteld:

- de Vlaamse regering: notaris (...);
- het Garantiefonds: notaris (...);
- de LHI-gemeente: notaris (...);
- de private partner: notaris (...).

De partijen verbinden er zich toe voor de notaris te verschijnen om de authentieke akte te ondertekenen op de datum, vastgesteld op voorstel van de instrumenterende notaris, uiterlijk vier maanden na de goedkeuring van de geselecteerde offerte van de private partner.

Artikel IV.7. Kosten - Verklaring pro fisco

Alle kosten, rechten en erelonen, metingskosten inbegrepen, vallen ieder voor de helft ten laste van de LHI-gemeente en de private partner.

De partijen verklaren dat deze overeenkomst een onroerende financieringshuur uitmaakt in de zin van artikel 44, §3, 2^o, b, van het BTW-Wetboek en dat bijgevolg de erfpachtcanon onderworpen is aan de toepassing van Belgische BTW en aan het verlaagde BTW-tarief zoals omschreven in rubriek X (Sociale Huisvesting), §1, punt C, van tabel B in de bijlage bij het koninklijk

besluit nr. 20 van 20 juli 1970 tot vaststelling van de tarieven van de belasting over de toegevoegde waarde en tot indeling van de goederen en de diensten bij die tarieven.

De partijen verklaren in het licht van het voorgaande dat deze overeenkomst bijgevolg is vrijgesteld van het evenredig registratierecht en is onderworpen aan het algemeen vast recht overeenkomstig artikel 159, 10°, van het Wetboek der Registratierechten.

Artikel IV.8. Woonplaatskeuze

Voor de uitvoering van deze overeenkomst kiezen de partijen een woonplaats op het adres van hun zetel, zoals weergegeven in de identificatie van de partijen hierboven, waar alle kennisgevingen, mededelingen en betekeningen ter uitvoering van deze overeenkomst rechtsgeldig kunnen worden gedaan.

Artikel IV.9. Toepasselijk recht - bevoegde rechtbanken

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

Ieder geschil met betrekking tot het ontstaan, de interpretatie en de uitvoering ervan is onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken in [***- locatie LHI-gemeente].

Opgemaakt in [***] op [***] in vier originele exemplaren. Iedere partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen.

Inventaris van de bijlagen

Bijlage 1: Bijzonder bestek [PPS WONEN 2007 perceel Vlaams-Brabant]

Bijlage 2: Documenten inzake de deskundigheid, financiële waarborgen, materiële middelen en technische uitrusting van de private partner zoals gevoegd bij de offerte

Bijlage 3: Opmetingsplan met betrekking tot de in opstal gegeven goederen

Bijlage 4: Geselecteerde offerte

Bijlage 5: Bodemattest

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van (datum) tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2020.

Brussel, ... (datum).

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed,

Matthias DIEPENDAELE

Nota's

(1) de Algemene Aannemingsvoorwaarden, opgenomen in de bijlage bij het koninklijk besluit van 26 september 1996 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels voor de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen, diensten en concessies van openbare werken.

(2) Als de percentages voor leegstand (3%) of wanbetaling (2%) worden overschreden, dan moet de LHI- gemeente het risico voor leegstand en wanbetaling boven de vermelde percentages van resp. 3% en 2% a rato zelf dragen. In dat geval is er a rato van de overschrijding van leegstand of wanbetaling geen financiële tegemoetkoming van het Garantiefonds voor een maandelijkse verhuursubsidie en een eventuele tegemoetkoming voor een netto te financieren saldo.

(3) In geval van discussie wordt er mutatis mutandis verwezen naar de lijst van onderhoud zoals weergegeven in PAUWELS, A., en RAES, A., Bestendig handboek huishuur en handelshuur, Excelsior losbl., ed. 1998.

(4) Onder gedeeltelijk wordt a rato verstaan meer dan 80 % van de bruto-oppervlakte.